

PERIZIA DI STIMA STRAGIUDIZIALE

*della congruità del canone di locazione del ramo aziendale e
dell'offerta di acquisto del medesimo ramo di proprietà della*
**COOPERATIVA DI CONSUMO LAVORATORI
DELLA BRIANZA DI CASATENOVO in L.C.A.**

**** *

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto consulente tecnico, Geometra Marco Pettorali, con studio in Milano - Via Francesco Caracciolo 77 - veniva incaricato dall'Avv. Marco Greco, nella sua qualità di Commissario Liquidatore della COOPERATIVA DI CONSUMO LAVORATORI DELLA BRIANZA DI CASATENOVO, con sede legale in Casatenovo - di procedere a valutare e verificare la congruità del canone di locazione e dell'offerta di acquisto del ramo aziendale del punto vendita sito in Besana Brianza (MB) - Via Puecher 18 di proprietà della COOPERATIVA DI CONSUMO LAVORATORI DELLA BRIANZA DI CASATENOVO.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, il sottoscritto è ora in grado di redigere, come redige la seguente:



RELAZIONE DI STIMA

PREMESSO

- Che, con conferimento d'incarico in data 28 novembre 2019 l'Avvocato Marco Greco, nella sua qualità di Commissario Liquidatore della COOPERATIVA DI CONSUMO LAVORATORI DELLA BRIANZA DI CASATENOVO in L.c.a., nominava il sottoscritto Geom. Marco Pettorali, con studio in Milano - Via Francesco Caracciolo 77 - per redigere relazione di stima stragiudiziale asseverata riguardante la valutazione e verifica della congruità del canone di locazione del ramo aziendale, nonché la valutazione e verifica della congruità dell'offerta di acquisto del medesimo ramo riguardante il punto vendita sito in Besana Brianza (MB) - Via Puecher 18;

- Che, i beni immateriali oggetto della presente sono di proprietà della COOPERATIVA DI CONSUMO LAVORATORI DELLA BRIANZA DI CASATENOVO, con sede legale in Casatenovo, codice fiscale 00356660134;
- Che, il punto vendita in questione, il cui immobile è di proprietà della COOPERATIVA DI CONSUMO LAVORATORI DELLA BRIANZA DI CASATENOVO, è situato in Besana Brianza (MB) - Via Puecher 18;

- Che, il medesimo è condotto da

giusto contratto preliminare di affitto di ramo aziendale con proposta irrevocabile di acquisto stipulato il 28 maggio 2018;

- Che, il valore del ramo aziendale è dato dalla somma del valore dell'avviamento + il valore dei cespiti;
- Che, per determinare il valore dell'avviamento sono stati esaminati i bilanci 2015, 2016, 2017 e 2018 della COOPERATIVA DI CONSUMO LAVORATORI DELLA BRIANZA DI CASATENOVO, ciò limitatamente al punto vendita di Besana Brianza;
- Che, di detti bilanci, nelle poste attive e passive relative al punto vendita in questione, è stata esclusa solo la posta passiva relativa all'accantonamento fondo svalutazione immobile (posta n. 7.12.2, di €. 458.931,37) del bilancio 2017;
- Che, con riguardo ai cespiti mobiliari, non avendo potuto procedere a un accurato inventario e alla verifica dello stato di conservazione/manutenzione, tenuto conto che i medesimi sono stati totalmente ammortizzati nell'anno 2017, gli stessi vengono imputati per un valore forfettario complessivo di €. 100.000,00 - precisando che qualora non si

addivenisse alla vendita del ramo aziendale in questione e dovendo procedere alla vendita sul libero mercato dei cespiti mobiliari, gli stessi perderanno il 90% del valore su indicato.

**** **

Tutto quanto sopra premesso il sottoscritto espone quanto segue

RELAZIONE DI STIMA

AVVIAMENTO - CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nell'ambito delle metodologie che apprezzano il valore dell'azienda avuto riguardo al comportamento degli operatori di mercato un ruolo di rilievo, in specie per le imprese di piccole e piccolissime dimensioni, è rivestito dai metodi così detti empirici. Tali criteri derivano dall'osservazione dei comportamenti *mediamente* seguiti dal mercato in transazioni aventi ad oggetto aziende (o rami di azienda) operanti in un determinato settore di attività; essi, in altri termini, costituiscono un insieme di regole di esperienza ispirate al mercato e fondate su diffuse opinioni presenti nel settore nel quale opera l'azienda (o il ramo della stessa) oggetto di stima. Ne consegue che la loro validità e applicabilità non deriva affatto da



considerazioni in tema di razionalità dei criteri di cui si discute; tali metodi, più semplicemente, risultano comunemente applicati fra gli operatori del settore richiesti di formulare stime di valore di questa o di quella realtà imprenditoriale (azienda o ramo) o di condurre e concludere trattative per l'acquisto delle stesse. In altri termini, come autorevole dottrina afferma¹, si tratta di "profezie che si alimentano da sole: quanto più sono usate, tanto più assumono credito. Nessuno sa bene il perché: ma ciò poco importa; l'essenziale è che molti vi credano e, soprattutto, operino (comprando e vendendo) in base ad esse".

La stessa denominazione anglosassone² di *Rules of Thumb* ("Regole del pollice") è esplicitiva della portata e dei limiti delle metodologie in esame: secondo una nota definizione³ "La Rules of Thumb è uno strumento di formazione del prezzo ispirato dal mercato, basato su un'opinione collettiva diffusa in un settore specifico o in altri simili, indicante per quanto un'azienda può essere venduta o comprata". Ne consegue che:

¹ L. Guatri, *Trattato sulla valutazione delle aziende*, Egea, Milano, 1998, pag. 349.

² I metodi in esame sono stati, infatti, studiati ed elaborate prevalentemente negli Stati Uniti e successivamente hanno trovato diffusione e applicazione anche in Europa.

³ Si veda, per tutti, T.L. West, *Rules of Thumb*, in West-Jones, *Rules of Thumb*, pag. 113 e segg; M.J. Taub, *Rules of Thumb: some positive observations*, in *Business Valuation Review*, n. 1/1993.

- non si tratta di regole valutative razionali e riconosciute a livello teorico;
- rappresentano, tuttavia, modelli di comportamento (o "regole") cui gli operatori del settore danno credito e che quindi riflettono gli andamenti di mercato in quanto basati su un'opinione collettiva diffusa in uno specifico settore, indicante il prezzo per il quale un'azienda può essere ceduta o acquistata;
- sono tipicamente applicabili ad aziende (o rami) di medio-piccole dimensioni;
- presentano il vantaggio dell'estrema semplicità applicativa (tipicamente, infatti, si tratta di multipli da applicarsi a grandezze economiche agevolmente acquisibili, quali fatturato, utile netto, quantità prodotte e così via). Tale circostanza risulta particolarmente apprezzabile tenuto conto della carenza informativa in ottica valutativa che tipicamente caratterizza, in chiave economico-patrimoniale e finanziaria, le aziende di minori dimensioni, carenza che renderebbe estremamente difficoltosa (quando non impossibile) la corretta applicazione di criteri analitici di stima;

- hanno, come detto, diretta derivazione dal mercato, esprimendo un'indicazione del livello e della tipologia della domanda e dell'offerta di talune specifiche tipologie di aziende (o di rami delle stesse). Tale condizione, ad evidenza, può essere oggetto di variazioni più o meno significative nel corso del tempo, succedendosi a periodi di forte domanda e conseguente elevato numero di scambi a periodi riflessivi caratterizzati da un limitato numero di transazioni.

In chiave valutativa, l'utilizzo delle "regole" testé illustrate è ritenuto possibile al ricorrere di una (o più) delle seguenti condizioni:

- con riferimento ad imprese (o rami aziendali) per le quali procedimenti più articolati e complessi non troverebbero giustificazione in termini di costo;
- quando altri criteri appaiano inapplicabili per carenze informative (imprevedibilità di redditi e flussi di cassa, mancanza di riferimenti per aziende omogenee e così via);
- quando i risultati espressi da altri metodi appaiano incerti o contraddittori, scontando evidenti difficoltà applicative;

- quando i dati economico-patrimoniali disponibili siano fortemente minati, nella loro rappresentatività ai fini della stima, dalla commistione esistente fra azienda (o ramo) e imprenditore/proprietario;
- come forma di controllo incrociato con altri procedimenti analitici di valutazione.

La valutazione dell'avviamento oggetto di stima.

Come si è avuto modo di ricordare, la valutazione di un complesso aziendale (o di un ramo d'azienda) è tema complesso, la cui soluzione richiede il possesso, da parte del perito, di una molteplicità d'informazioni relative, tra l'altro, all'ambiente esterno e interno all'impresa, alla struttura patrimoniale attuale e ai risultati da essa impresa storicamente conseguiti, alle sue ragionevoli prospettive economico-reddituali future, ai conseguenti fabbisogni finanziari e alle modalità di copertura degli stessi. L'insieme delle informazioni così raccolte consente al perito, da un lato, la formulazione di un giudizio fondato sull'azienda (o sul ramo) oggetto di stima, dall'altro la scelta, fra le varie metodologie proposte dalla prassi e dalla dottrina, del/i criterio/i di stima più appropriato/i nel caso di specie.



Tanto premesso, non può qui non rilevare come, essendo la società in Liquidazione Coatta Amministrativa, il tempo necessario per la raccolta di massima parte delle informazioni sopra esposte relative ai periodi più recenti sia di fatto non perseguibile. Allo stato e in chiave meramente quantitativa, le sole informazioni disponibili attengono:

- ai ricavi netti annuali generati dall'attività;
- alla valorizzazione degli asset patrimoniali (essenzialmente costituiti dai cespiti mobiliari necessari all'esercizio dell'attività di impresa).

Le informazioni di cui sopra, da un lato, possono apparire carenti in chiave valutativa in quanto, di fatto, inibiscono l'applicazione di criteri analitici di stima che non facciano ampio ricorso all'assunzione di ipotesi sull'andamento futuro del ramo aziendale per definizione altamente soggettive e, quindi, non compatibili, ad avviso di chi scrive, con le finalità per cui è composta la presente relazione di stima. Da altro lato, non può non osservarsi come esse confortino in merito all'effettiva esistenza e configurabilità come tali

dei rami aziendali oggetto di analisi in termini di loro concreta possibilità di operare in maniera autonoma sul mercato conseguendo fatturati non marginali.

D'altro canto, non merita particolare commento la considerazione che il ramo aziendale rappresentato dall'attuale attività condotta è allo stato dotata di tutte le condizioni (autorizzazioni, attrezzature e impianti, locali idonei) necessarie all'esercizio dell'attività, risultando carente di fattori (essenzialmente, ammodernamento dei beni) reperibili con relativa facilità sui mercati di riferimento. In altri termini, alla luce dei sempre più stringenti vincoli posti dall'autorità amministrativa competente anche in tema d'idoneità dell'attività di commercio di prodotti alimentari, il ramo di azienda possiede i requisiti necessari e sufficienti all'esercizio; requisiti che, proprio in funzione della rigidità delle vigenti regolamentazioni e della difficoltà di ottenimento delle relative autorizzazioni, costituiscono certamente fattori di pregio che qualificano e differenziano - in chiave competitiva - il punto vendita di Besana Brianza.

* * * * *

Si è già sottolineata l'indisponibilità, per i più recenti periodi di esercizio dell'attività, di elementi informativi e quantitativi diversi dai dati comunicati dal Commissario Liquidatore, nonché l'inventario fisico (con relativa valorizzazione) degli impianti e attrezzature tuttora presenti nel punto vendita. Ne deriva l'evidente impossibilità di applicare criteri analitici di stima a meno, come sopra evidenziato, di introdurre ipotesi sul futuro andamento aziendale altamente soggettive.

Ciò nondimeno, la valutazione può tuttavia essere composta utilizzando i criteri empirici illustrati precedentemente. Tali criteri, si ricorda, sono privi del requisito della razionalità, ricavando la propria validità dalla comune applicazione, da parte degli operatori del settore, al fine di determinare il prezzo di una compravendita. Pur trattandosi, quindi, di metodologie non riconosciute a livello teorico se non con ampie riserve, la loro applicabilità, nel caso di specie, oltre ad essere obbligata in conseguenza della ricordata indisponibilità d'informazioni legati ai tempi imposti, trova giustificazione, da un lato, nella tipologia del ramo aziendale; dall'altro, nelle caratteristiche della presente stima. Non si dimentichi, infatti, che essa intende determinare

un valore da assumere ai fini della cessione del ramo aziendale. Non merita particolare commento la considerazione che ciò per il valutatore implica la necessità di individuare non tanto (e non solo) il valore *tout court* (o teorico) del ramo d'azienda oggetto di stima, quanto di simulare - ove e nella misura possibile - il valore presumibile di cessione; vale a dire, di fatto, il prezzo minimo al quale la Procedura si dichiarerà disponibile ad alienare il ramo stesso, tenuto conto del ragionevole funzionamento del relativo mercato di compravendita. Una metodologia quale quella dei criteri empirici, che pur a fronte di una limitata razionalità, è per definizione ricavata dall'osservazione del comportamento degli operatori del settore in occasione di compravendite di aziende, risulta quindi adeguata al caso di specie. A ciò si aggiunga che il risultato della stima composta da chi scrive sarà, comunque, elemento necessario per la determinazione del conseguente giudizio di congruità richiesto. Sulla base dell'insieme delle motivazioni suesposte, ai fini della stima del valore del ramo d'azienda costituente oggetto della presente relazione si è quindi utilizzato un criterio di natura empirica. In particolare, secondo le



indicazioni contenute nella dottrina in precedenza richiamata⁴ in tema di *Rules of Thumb* applicabili al settore di cui si discute, la maggior parte delle transazioni eseguite per trasferimenti aziendali di piccole e piccolissime aziende di commercio con parametrizzazione del valore delle aziende stesse su indici moltiplicativi dei ricavi commerciali, in questo caso dei ricavi netti annui generati dall'attività di cui al punto vendita di Besana Brianza. Più specificamente, la formula utilizzata per definire il valore dell'avviamento (o dell'autorizzazione commerciale) è la seguente:

$$G = 5 V_m$$

dove:

V_m rappresenta il ricavo medio (in questo caso i ricavi netti annuali generati dall'attività).

STIMA AVVIAMENTO

Ai fini dell'applicazione della formula *de qua*, si è quindi fatto riferimento ai ricavi o alle perdite tratti dai bilanci degli anni 2015, 2016, 2017 e 2018 forniti. Essi sono esposti nella Tabella 1 che segue.

Tabella 1

⁴ L. Guatri, *op. cit.*, pag. 355; D. Balducci, *La valutazione dell'azienda*, Edizioni FAG, Milano, 2005, pag. 402.

RICAVI/PERDITE	
ANNO DI RIFERIMENTO	Ricavo/Perdita
2015	+ € 54.950,97
2016	+ € 62.639,33
2017	- € 181.282,59
2018	- € 141.037,91

MEDIA	- € 51.182,55
--------------	----------------------

Poiché, per definizione, un avviamento non può essere negativo, o è zero (attività chiusa od appena avviata) o positivo, in considerazione altresì del fatto che il punto vendita di Besana Brianza, attualmente gestito dalla conduttrice è in attività, per determinare il valore dell'avviamento vengono presi i ricavi degli anni 2015 e 2016 dimezzati del 50%. Ciò in ragione altresì dell'inizio dell'attività di un ben più grande punto vendita di proprietà di una grossa catena di supermercati, in piena attività dal 2017, posto in diretta concorrenza con il punto vendita oggetto della presente.

Essi sono esposti nella Tabella 2 che segue.

Tabella 2

RICAVI/PERDITE	
ANNO DI RIFERIMENTO	Ricavo/Perdita
2015	+ € 27.475,49

2016	+ € 31.319,67
------	---------------

MEDIA	+ € 29.397,58
-------	---------------

Alla luce di quanto sopra, si è quindi in grado di determinare il valore dell'avviamento aziendale del punto vendita di Besana Brianza.

Esso è quindi determinato in €. 150.000,00 come da calcolo qui sotto riportato:

$$G = 5 V_m$$

$$(5 \times \text{€}. 29.397,58) = \text{€}. 146.987,90 - \text{ che si arrotonda ad } \text{€}. 150.000,00$$

Ciò detto il valore del ramo aziendale relativo al supermercato di Besana Brianza di proprietà della COOPERATIVA DI CONSUMO LAVORATORI DELLA BRIANZA DI CASATENOVO dato dalle componenti beni materiali (€. 100.000,00⁵) + beni immateriali, è quindi di:

$$\text{€}. 100.000,00 + \text{€}. 150.000,00 = \text{€}. 250.000,00$$

GIUDIZIO DI CONGRUITA' VALORE RAMO AZIENDALE

Il contratto preliminare di affitto di ramo d'azienda con proposta irrevocabile di acquisto stipulato in data 28 maggio 2018 dalla COOPERATIVA DI CONSUMO LAVORATORI DELLA BRIANZA DI CASATENOVO con la conduttrice _____ prevede,

⁵ Stima forfettaria dei cespiti mobiliari

come corrispettivo per l'acquisto del ramo d'azienda, il pagamento da parte della conduttrice di €. 450.000,00.

In considerazione del valore sopra determinato del ramo aziendale, l'importo di €. 450.000,00 indicato nel contratto è quindi da ritenersi **congruo**.

GIUDIZIO DI CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE RAMO

AZIENDALE



Il contratto su indicato prevede altresì il pagamento di un canone di affitto di €. 2.500,00/mese, pari a €. 30.000,00/anno.

Mediante i ricavi dati dagli affitti si attestano nella misura del 7% circa del valore del bene locato, materiale o immateriale che sia.

Nel caso di specie il bene è il ramo d'azienda in questione e il canone di affitto indicato nel contratto, €. 2.500,00/mese, pari a €. 30.000,00/anno è circa il 7% del prezzo del ramo d'azienda indicato in contratto (€. 450.000,00). Canone in linea con le aspettative di mercato, quindi **congruo**.

Se detto canone viene commisurato al valore del ramo d'azienda dato dallo scrivente in questa

perizia (€. 250.000,00), il canone di affitto del ramo dell'azienda in questione diviene oltremodo più che congruo.

ASTE
GIUDIZIARIE®
RIEPILOGO

- **Valore ramo aziendale** del punto vendita di Besana Brianza, €. 250.000,00;

- **Giudizio di congruità del prezzo di vendita del ramo aziendale** del punto vendita di Besana Brianza, **Congruo;**

- **Giudizio di congruità del canone di locazione del ramo aziendale** del punto vendita di Besana Brianza, **Congruo.**

**** *

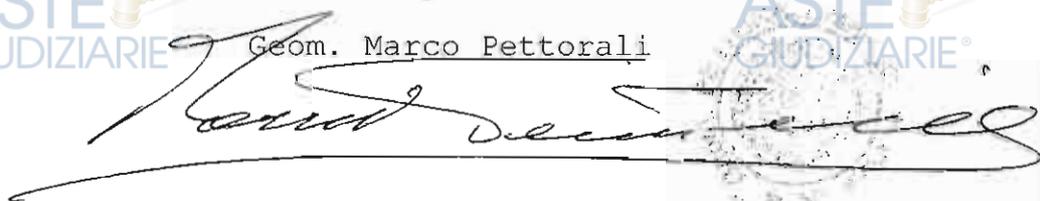
Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Con osservanza

Milano, 17 dicembre 2019

il perito

Geom. Marco Pettorali



Allegato: Conferimento d'incarico



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2019 e questo giorno _____ del mese di DICEMBRE, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor.:

MARCO PETTORALI identificato con documento Carta d'Identità

n° AT 6389775 rilasciata dal Comune di Milano

il 04/ 09/ 2012

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di MILANO al n° 11614

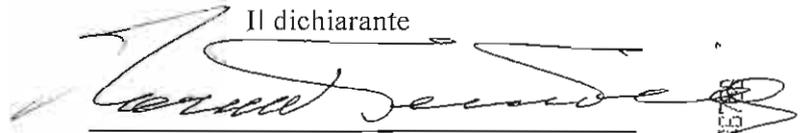
il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 17/12/2019 chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. 1 comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge^f.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il dichiarante



NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

i R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000

CTU_VER01_01_VERBALE DI GIURAMENTO PERITI ISCRITTI. DOCX
1 di 1

Pagina

Il Cancelliere
dott.ssa Antonella Nathanson

Milano, 28 novembre '19

Egregio Signore
Geom. Marco Pettorali
Via Caracciolo 77
MILANO

Via e-mail

re: **lettera di incarico per perizia di stima - valutazione congruità**

Egregio Geom. Pettorali,

Con la presente, nella mia qualità di Commissario Liquidatore della Cooperativa di Consumo Lavoratori della Brianza di Casatenovo in liquidazione coatta amministrativa, ex d.m. MISE 137/2019,

Premesso che

- in data la Cooperativa stipulava con un contratto di affitto di ramo d'azienda, che per comodità allego (**doc. 1**);
- Il contratto prevedeva un canone di affitto pari ad € 2.500,00/mese;
- Il contratto prevede (art. 16.) altresì, una offerta irrevocabile all'acquisto da parte del conduttore del ramo per un controvalore di € 450.000,00;
- La predetta offerta ha valore fino al 31.12.2019

Tutto quanto sopra premesso, Le

conferisco

L'incarico di:

VIA LAZZARO PAPI, 2 - 20135 MILANO
TEL.: 02-54 57 672 - FAX: 02-59.900 674

MARCO.GRECO@AVVGRECO.IT - WWW.AVVGRECO.IT

1. Valutare e verificare la congruità del canone di locazione, anche in ragione delle circostanze di fatto (pendenze giuslavoristiche, problematiche relative all'immobile) che hanno caratterizzato il contratto *de quo*;
2. Valutare e verificare la congruità del controvalore offerto irrevocabilmente dall'acquirente per l'acquisto del ramo d'azienda (che non comprende l'immobile per la cui valutazione Le è già stato conferito separato mandato).

Le ricordo che l'incarico, in base alle indicazioni del MISE, è conferito ai minimi della tariffa professionale e il corrispettivo verrà versato secondo le tempistiche previste dalla legge fallimentare.

La presente lettera di incarico Le conferisce altresì il potere di accedere per mio conto presso i luoghi e la documentazione da Lei ritenuta rilevante. Lei è altresì autorizzato a contattare, ai fini dello svolgimento dell'incarico, i professionisti che avevano assistito la Coop. ed il Conduttore.

L'incarico ha natura di urgenza.

Con i migliori saluti

Avv. Marco Greco



Per accettazione
